



Ruimtelijke onderbouwing ontwikkeling De Bres te Leidschendam



Rapport

Ruimtelijke onderbouwing

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 548 85 33 33

info@avecodebondt.nl

www.avecodebondt.nl

project	Ruimtelijke onderbouwing ontwikkeling De Bres te Leidschendam	datum	7 december 2023
projectnummer	230668	referentie	230668_AdB_RAP_0001_v3.0
projectleider	[Redacted]		
opdrachtgever	Boele & van Eesteren bv		
postadres	Laan van Vredenoord 14 2289 DJ RIJSWIJK ZH		
contactpersoon	[Redacted]		
status	Definitief		
versie	3		
paraaf gecontroleerd	[Redacted]		



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Bestaande situatie	4
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	11
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012	14
	Toetsingskader	14
4	Planologische relevantie milieuaspecten	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Bodem	17
4.3	Waterhuishouding	18
4.4	Archeologie	21
4.5	Ecologie	22
4.6	Akoestiek	23
4.7	Bedrijf en milieuzonering	23
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Verkeer en parkeren	26
4.10	Luchtkwaliteit	27
4.11	Besluit milieueffectrapportage	28
5	Uitvoerbaarheid	30
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.2	Economische uitvoerbaarheid	30
	Bijlage 1 Tekening toekomstige situatie	31
	Bijlage 2 Bodemonderzoek Nieuwstraat 86	32



Bijlage 3 Bodemonderzoek Nieuwstraat-Venestraat	33
Bijlage 4 Watersleutel	34
Bijlage 5 Archeologisch onderzoek Nieuwstraat 86	35
Bijlage 6 Archeologische onderzoek Nieuwstraat-Venestraat	36
Bijlage 7 PvE archeologisch onderzoek	37
Bijlage 8 Natuurtoets	38
Bijlage 9 Nader ecologisch onderzoek vleermuizen	39
Bijlage 10 Stikstofonderzoek	40
Bijlage 11 Akoestisch onderzoek	41
Bijlage 12 Parkeeronderzoek	42
Bijlage 13 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	43



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Woningbouwcorporaties WoonInvest en Vidomes zijn voornemens de twee bestaande woonblokken aan de Nieuwstraat-Venestraat te Leidschendam te slopen en ter plaatse (en tevens ter plaatse van het reeds in 2018 gesloopt woonblok) nieuwbouw te realiseren. Gelet op de grote behoefte aan sociale woningen zullen er ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie 28 extra sociale huurwoningen gerealiseerd worden. In totaal zullen er binnen het plangebied 90 woningen gerealiseerd worden.

Aangezien de toekomstige bebouwing voor een deel buiten de bouwvlakken uit het geldende bestemmingsplan gesitueerd zijn, dient er te worden afgeweken van de vigerende bestemmingsplanregels middels een uitgebreide wabo-procedure. Ten behoeve van deze wabo-procedure dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. De voorliggende rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van onderhavig initiatief.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat-Venestraat, aan de westzijde van Leidschendam. Het plangebied is weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

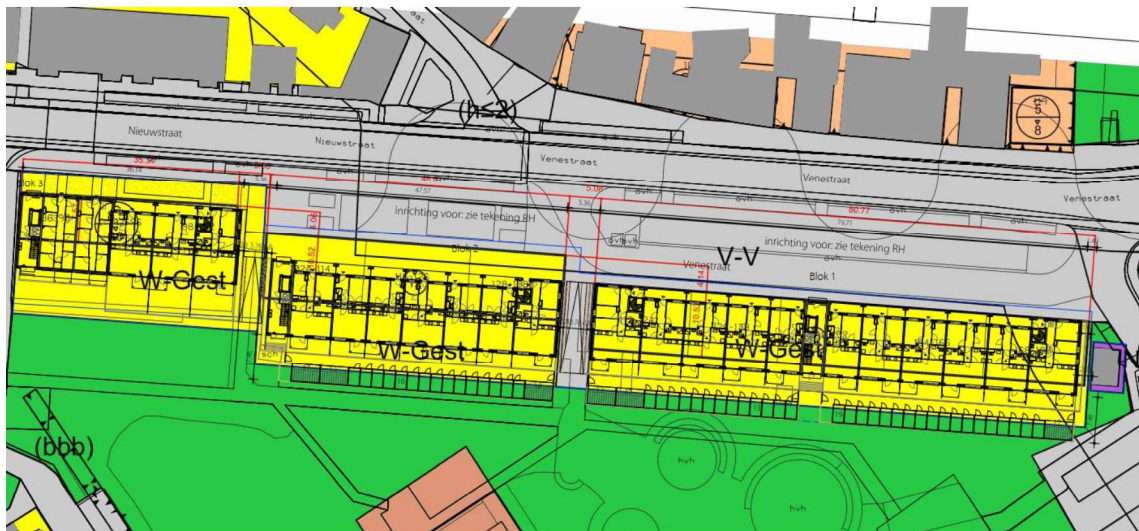
Toetsingskader

Op dit moment geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Stedelijk' vastgesteld op 22 februari 2022. Naar aanleiding van een beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de uitspraak van de Raad van State inzake een verzoek om een voorlopige voorziening, heeft de gemeenteraad op 17 januari 2023 het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vastgesteld.

De betrokken gronden zijn bestemd voor 'Wonen – Gestapeld' (artikel 30 van de regels van het plan). In de woonbestemming zijn bouwvlakken opgenomen, die strak om de drie bestaande woongebouwen zijn gelegd. Ook de maatvoering qua maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd op de maten van de bestaande woongebouwen.

Het beoogde bouwplan wijkt op de volgende punten af van het geldende bestemmingsplan:

- De drie bouwblokken zijn (grotendeels) buiten de op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken gesitueerd;
- De op grond van het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte wordt bij elk beoogd bouwblok overschreden;
- Bij twee bouwblokken zijn van de hoofdgebouwen vrijstaande bergingen voorzien. De geldende woonbestemming laat echter uitsluitend bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toe op gronden met de bouwaanduiding [bg] of [sba-bg1]. De gronden waar de bergingen zijn gesitueerd hebben deze aanduiding niet, zodat de bergingen in strijd zijn met de woonbestemming;
- De bergingen bij één blok zijn buiten de woonbestemming gesitueerd en vallen in de bestemming 'Groen'. Binnen deze groenbestemming zijn geen bijbehorende bouwwerken voor aangrenzende woningen toegestaan.



Figuur 2: situering nieuwbouwplan ten opzicht van vigerend bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende planvoornemen niet direct mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een uitgebreide wabo-procedure wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief aangetoond.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. Hierna komen in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het besluitgebied goed in beeld wordt gebracht. Het besluitgebied is om deze reden geïnterviewd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het besluitgebied beschreven.

2.2 Bestaande situatie

Ter plaatse van het plangebied zijn nog twee portiekflats bestaande uit vier bouwlagen uit de jaren '60 aanwezig. Een derde appartementengebouw is in 2018 reeds gesloopt, dit terrein ligt momenteel braak. In de voorheen aanwezige situatie waren in totaal 62 appartementen aanwezig.



Figuur 3: foto bestaande situatie plangebied (zijde Nieuwstraat)



Figuur 4: foto bestaande situatie (zijde Venestraat)

2.3 Beoogde situatie

De beoogde situatie bestaat uit het de realisatie van drie appartementengebouwen met in totaal 90 betaalbare huurappartementen. De appartementengebouwen kennen 4 bouwlagen, gelijk aan (met uitzondering van blok 3) het bestaande aantal bouwlagen.

Ter vervanging van de gedateerde bouwblokken worden drie bouwblokken gerealiseerd met alle drie een soort gelijke hoofdmassa. Er stonden twee gelijke blokken welke in hoofdvorm terugkomen, daarbij is echter blok 2 in één lijn gekomen met het grootste blok, blok 1 om zo ruimte te maken voor het parkeren. Echter Blok 3 is een vergroting van het al in 2019 gesloopte blok, hier stond een drie-laags portiek appartement met een schuindak

Belangrijke uitgangspunten en kwaliteiten van het ontwerp zijn:

- massa en footprint aansluitend op de bestaande bebouwing en het bestemmingsplan;
- de gebouwen vormen een (geluid)scherp tussen de Nieuwstraat/ Venestraat en de groene speeltuin;
- blok 2 wordt in 1 lijn geplaatst met blok 1 zodat aan de Nieuwstraat ruimte ontstaat voor parkeren;
- oriëntatie van de woonkamers van de woningen op het groen aan de zuidzijde en de woningentree aan de straatzijde;
- gevarieerd gevelbeeld met gelaagde opbouw en verticale geleiding;
- noodtrappenhuizen opnemen in de massa zodat er geen 'achtergevel aan de straatzijde ontstaat;
- bergingen voorzien van mos/sedum daken en een met Hedera begroeid hekwerk zodat deze integreren in het bestaande groen.

In het ontwerp is gekozen voor een opzet waarbij de galerij en trappenhuizen worden opgenomen in de hoofdmassa zodat er een stoer ontwerp met heldere hoofdmassa's ontstaat. De drie blokken krijgen afwijkende steenkleuren zodat het totale ensemble een gevarieerd beeld van drie verschillende gebouwen oplevert en de lengte van de blokken visueel wordt opgedeeld.



De galerijen liggen terug en krijgen een afwijkende witte steen zodat er een sterke gelaagdheid in de straatgevel ontstaat. De verticale gemetselde kolommen zorgen voor een verticale geleding in de gevel. Dit wordt verder versterkt door de verticale raampartijen van de hoofdentrees. Door het toepassen van gemetselde borstweringen ter plaatse van de galerij op niveau 1 ontstaat een gevarieerd beeld met een aantrekkelijke plint.

De luifel en een diepe negge voor de kozijnen bij de hoofdentree zorgen voor een duidelijke herkenbare entree met een overdekte opstelling van de postboxen en het bellentableau.

De gevels van de bergingen in blok 3 zijn voorzien van verticale beplanting die ervoor zorgen dat er geen grote blinde metselwerkvlakken ontstaan maar ook de bergingsgevels bijdragen aan een vriendelijke uitstraling passend bij een woongebouw. De kopgevels zijn voorzien van raamopeningen zodat er geen blinde gevels ontstaan en het gebouw naar alle zijden een woonuitstraling heeft.

In de gevels aan de parkzijde is variatie in de woonkamerramen aangebracht waardoor het effect van drie verschillende woongebouwen ten gevolge van de verschillende steenkleuren verder wordt versterkt.

De toepassing van metselwerk en kunststof kozijnen zorgt voor hoogwaardige en onderhoudsarme gevels. Alle ramen zijn uitgevoerd met draaikiepramen zodat glasbewassing zoveel mogelijk door bewoners zelf uitgevoerd kan worden.

Met de sedum daken van de bergingen en de met Hedera begroeide hekwerken worden de bergingen geïntegreerd in het bestaande groen. Ter plaatse van de doorgangen tussen de blokken worden daarnaast hagen en hangplanten aangebracht. Daarnaast is er aandacht voor biodiversiteit door de toepassing van vleermuis-, huismus- en gierzwaluwkasten.

Om te kunnen voorzien in de extra vraag naar woningen is ervoor gekozen om de bergingen bij twee van de drie gebouwen uitpandig te realiseren. Om te voorkomen dat het uitpandig realiseren van de bergingen ten koste zou gaan van een deel van het park aan de achterzijde, is ervoor gekozen de bouwblokken waar mogelijk op te schuiven richting de Venestraat.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte is gekozen om aan de voorzijde te kiezen voor toepassing van halfverharding ter plaatse van de parkeerplaatsen. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van het verhard oppervlak in lijn met het klimaatadaptief ontwerpen. Er is intensief overleg geweest tussen ontwikkelaars/corporaties en gemeente LV, daaruit is gebleken dat door de combinatie met het benodigd aantal parkeerplekken, eisen/wensen van stadsbeheer, ruimte voor ondergronds containers en de wens voor vergroening moeilijk samengaan op deze locatie. De buitenruimte aan de noordzijde laat te weinig ruimte over voor de gevraagde vergroening. Het significant 'vergroenen' wordt gerealiseerd door de parkeerplaatsen uit te voeren in grasbetontegels. Daarnaast worden er 9 nieuwe bomen toegevoegd met onderliggend 'struikblok' Heesters aan het straatbeeld, naast de ondergronds containers is ook een strook Heesters toegevoegd. Om de parkeerplekken voor Blok 1 visueel op te delen is er besloten in het midden een boom toe te voegen met een blok heesters. Tussen de bouwblokken worden zowel hagen als hangplanten aangebracht. Daarnaast is er aandacht voor biodiversiteit door de toepassing van vleermuis-, huismus- en gierzwaluwkasten. De buiten bergingen aan de achterzijde van blok 1 en 2 krijgen een groen sedum dak en aan de achterzijde komt een staafmathekwerk met hedera daar tegenaan, waardoor de overgang op het buitengebied aan de zuid (park) zijde minder hard is.

Navolgend is een situatietekening opgenomen en gevelbeelden van de toekomstige appartementengebouwen.



Figuur 4: Situatiekening



Figuur 5: Gevelaanzichten Blok 1



Figuur 6: Gevelaanzichten Blok 2



Figuur 7: Gevelaanzichten blok 3



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. Delfzijl maakt onderdeel uit van NOVI-gebied Groningen waardoor er extra vraagstukken met prioriteit van toepassing zijn.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden..
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.



De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
4. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
5. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft en dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied is gelegen. De ladder dient doorlopen te worden door de omvang van het plan en de behoefte van de voorgenomen ontwikkeling dient aangetoond te worden.

Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte wordt door de provincie de woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. Op afbeelding 8 is de WBR weergegeven voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gegevens zijn in de tabel blauw gearceerd. Tabel 9 betreft een weergave van de TR voor de gemeente Leidschendam-Voorburg voor dezelfde perioden. Ook hier zijn de gegevens blauw gearceerd.

		2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	1.160	4.090	3.140
	Den Haag	5.680	21.950	19.860
	Leidschendam-Voorburg	170	260	-170
	Midden-Delfland	10	260	200
	Pijnacker-Nootdorp	230	960	940
	Rijswijk	80	-180	290
	Wassenaar	20	-350	-670
	Westland	610	2.810	1.180
	Zoetermeer	480	1.600	1.250
	Totaal Regio	8.440	31.400	26.020
Totaal Provincie		8.440	31.400	26.020

Figuur 8: WBR uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling, Staat van Zuid-Holland
(bron: http://staatvan.zuidholland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

		2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	760	2.500	1.860
	Den Haag	4.800	17.820	15.060
	Leidschendam-Voorburg	330	810	600
	Midden-Delfland	90	700	510
	Pijnacker-Nootdorp	460	2.030	1.880
	Rijswijk	390	2.300	2.840
	Wassenaar	180	280	-110
	Westland	1.040	3.750	2.540
	Zoetermeer	300	970	440
	Totaal Regio	8.350	31.160	25.620
Totaal Provincie		8.350	31.160	25.620

Figuur 9: Trendraming gemeente Leidschendam-Voorburg
(bron: http://staatvan.zuidholland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebieden-periode)



Op basis van de WBR blijkt voor de periode 2019-2030 een woningbehoefte van 260 woningen. Uit de TR blijkt voor de periode 2019-2030 een te woningvoorraadtoename van 1.740 woningen voor de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. De TR valt daarmee hoger uit dan de WBR en is daarmee het uitgangspunt voor de behoefte. Het toevoegen van 28 appartementen draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte in de regio.

Daarnaast wordt in de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 aangegeven dat de gemeentes binnen de regio Haaglanden gezamenlijk de woonopgave van ruim 50.000 woningen tot 2025 binnen bestaand stedelijk gebied willen realiseren (zie paragraaf 3.3.1.).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met toevoeging van 28 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in de woningbehoefte in de regio.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het bijbehorende document 'inleiding' van de Omgevingsvisie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingskwaliteit Zuid-Holland

Met betrekking tot omgevingskwaliteit stelt de provincie opgaven met onder andere betrekking op:



- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening 'handelingskader ruimtelijke kwaliteit'. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling

De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen door de ontwikkeling niet tot nauwelijks en voorziet in een bepaalde woningbehoefte. Een rol van de provincie is in deze ontwikkeling dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Toetsingskader

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over Activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 1) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);



- 2) als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - a) zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- 3) als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - a) een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- 1) de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- 2) indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
 - a) Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
 - b) Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Stedelijke ontwikkelingen

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Beoordeling

Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden. In onderhavig geval is sprake van inpassing van een ontwikkeling die voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie ook paragraaf 3.2.1. De in artikel 6.10 lid 7 vereiste ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.1.2. doorlopen.

Conclusie

Het beoogde planvoornemen past binnen de uitgangspunten en regels van de omgevingsverordening.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Toetsingskader

De Haaglandengemeenten vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio. De regionale samenwerking op het gebied van 'wonen' is na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen met de negen Haaglandengemeenten.

Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeenten zo goed en efficiënt mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaand stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden. Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

Beoordeling

Eén van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeenten streven er naar om aan de provinciale vraag van ruim 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Dit is een grote opgave en met het onderhavige plan wordt een kleine bijdrage geleverd door een 28 woningen toe te voegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

Toetsingskader

De structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is vastgesteld in 2006 en herijkt vastgesteld op 25 september 2012. De structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woon- en werkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

- versterken van de groene woonstad;
- verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het projectgebied valt binnen het zogenaamde stedelijk gebied. Voor het stedelijke gebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

Stedelijk gebied, kwantitatief:

- realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied;
- faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040.



Stedelijk gebied, kwalitatief:

- behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus, toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers;
- duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaar vervoerscapaciteit en verbetering van fietsverbindingen;
- versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen, versterken van de complementariteit en het kwaliteitsniveau van de winkelcentra;
- nieuwe economische kansen creëren door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden, passend bij de positionering als groene woonwerkstad.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de vervanging van verouderde woningen door kwalitatief hoogwaardige en duurzame sociale huurappartementen die aansluiten bij de omgeving en de behoefte. De voorgenomen ontwikkeling geeft daarbij een kwaliteitsimpuls aan de omgeving.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.4.2 Groenstructuurplan Buitengewoon 2009 en Uitvoeringsprogramma 2012 (herijking 2015)

In de het gemeentelijk Groenstructuurplan Buitengewoon Groen 2009 en het Uitvoeringsprogramma 2012 (herijking 2015) zijn de waardevolle groenstructuren vastgelegd. Naast de ruimtelijke waarden is dit is ook van belang voor de klimaat bestendigheid (infiltratie en hittestress). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze structuren zoveel mogelijk ingepast of als het niet anders kan gecompenseerd worden op basis van een plan ter goedkeuring van de gemeente.

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de schakels met het landelijk gebied te versterken.

Om het groen in de gemeente te versterken wordt er ingezet op drie niveaus:

- groene zones;
- groene lijnen;
- groene wijken.

Essentieel voor de identiteit van Leidschendam-Voorburg als groene woongemeente is de karakteristiek van de hoofdgroenstructuur.

Om de ambities te verwezenlijken, wordt in het Groenstructuurplan gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatieffase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming. Voor elk ruimtelijk plan dat in nieuwe ontwikkelingen of ruimtelijke ingrepen voorziet, moet daarom een groenparagraaf deel uitmaken.



Groenstructuur plangebied en omgeving

Het plangebied en de omgeving daarvan is niet gelegen in een van de aangewezen groene zones. Tevens zijn in de omgeving geen groene lijnen aangewezen. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van de een groene wijk.'- Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening met de groene inpassing van de gebouwen. Het significant 'vergroenen' wordt gerealiseerd door de parkeerplaatsen uit te voeren in grasbetontegels. Daarnaast worden er 9 nieuwe bomen toegevoegd met onderliggend 'struikblok' Heesters aan het straatbeeld, naast de ondergronds containers is ook een strook Heesters toegevoegd. Om de parkeerplekken voor Blok 1 visueel op te delen is er besloten in het midden een boom toe te voegen met een blok heesters. Tussen de bouwblokken worden zowel hagen als hangplanten aangebracht. Daarnaast is er aandacht voor biodiversiteit door de toepassing van vleermuis-, huismus- en gierzwaluwkasten. De buiten bergingen aan de achterzijde van blok 1 en 2 krijgen een groen sedum dak en aan de achterzijde komt een staafmathekwerk met hедера daar tegenaan, waardoor de overgang op het buitengebied aan de zuid (park) zijde minder hard is.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op de uitgangspunten uit het Groenstructuurplan.



4 Planologische relevantie milieuaspecten

4.1 Inleiding

Volgens artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig project heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierin worden de volgende aspecten behandeld: bodem, waterhuishouding, Archeologie en cultuurhistorie, ecologie, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreinigingen er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

Beoordeling

Gelet op de beoogde bouwplannen zijn er door Antea Group twee verkennende bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd (Verkennend bodem- en asbestonderzoek Nieuwstraat 86 Leidschendam, Antea Group, kenmerk 435934 d.d. 4-01-2019 en Bodem- en asbestonderzoek Nieuwstraat 104 t/m 138 en Venestraat 112 t/m 180 Leidschendam, Antea Groep, kenmerk 0463954.101 d.d. 11-04-2023). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er enkel lichte verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Enkel ter plaatse van een gedempte sloopt was sprake van een verhoogd gehalte aan asbest, ter plaatse is nader onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Het bodemonderzoek dat ter plaatse van het reeds gesloopte blok 3 is uitgevoerd, betreft een onderzoek uit 2019. Sinds de uitvoering van het onderzoek



hebben er geen potentieel bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden waardoor de resultaten van dit onderzoek nog steeds representatief zijn.

Conclusie

De uitkomsten van de twee uitgevoerde bodemonderzoeken vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De rapportages van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn als bijlage 2 en 3 bijgevoegd.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Water- en Rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027

Het water- en rioleringsplan (WRP), bevat een aantal hoofddoelen met betrekking tot de zorg voor afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. Zo moet afvalwater op een veilige en hygiënische manier worden afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie, moet er middels het WRP en de zorg die daaruit voortvloeit een bijdrage worden geleverd aan het klimaatbestendig en duurzaam maken van de gemeente en moet het watersysteem zodanig worden ingericht dat wateroverlast en verdroging worden voorkomen en de belevingswaarde van water zo hoog mogelijk is, zonder een negatief effect op de kwaliteit ervan te hebben. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen.

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van water. Centraal uitgangspunt in het beleid zijn de drie hoofddoelen:

- Het watersysteem is duurzaam en robuust. Dit houdt in dat wateroverlast en verdroging door middel van waterberging kunnen worden voorkomen. Daarnaast zijn de drainage- en riolsystemen betrouwbaar en toekomstbestendig.
- Het water is schoon. Dit houdt in dat het watersysteem dusdanig goed functioneert, dat er ecologisch gezond water door stroomt, dat fris en helder is, met een rijke flora en fauna.
- Het water is aansprekend. Dit houdt in dat de potentie van water wordt benut om de leefomgeving aantrekkelijker te maken.

Deze drie hoofddoelen raken aan de drie aandachtsgebieden met betrekking tot het water: kwantiteit, kwaliteit en ruimtelijke potentie.

Waterbeheerprogramma 2022-2022 Delfland (WBP 6)

Sinds 2022 is het Waterbeheer Programma 6 (WBP 6) van het Hoogheemraadschap Delfland van kracht. Hierin worden strategische lange termijn doelen uiteengezet. Het gaat daarin om het hanteren van de veiligheidsnormen voor de waterkeringen, voorzien in voldoende en schoon water, goed beheer van de (afval)waterketen en het verduurzamen en klimaat adaptief maken van het waterschap. Het project is van dusdanig kleine schaal, dat het geen negatieve gevolgen heeft voor het behalen van de doelen uit WBP6.



Beleid waterbeheerder

In het Waterbeheerprogramma van Delfland 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland met een brede blik naar de watertaken (waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering) van Delfland gekeken vanuit het perspectief van de leefomgeving. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

In 2012 heeft het Hoogheemraadschap de Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld en daarna regelmatig geactualiseerd. De handreiking is specifiek geschreven voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap van Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets.

De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke en provinciale regelgeving. Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

Standstill-beginsel (thema Voorkomen wateroverlast)

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijke plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt.

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd

Klimaatadaptatie

Delfland houdt bij de berekening van de wateropgave rekening met het te verwachten effect van de klimaatverandering in 2050 op de neerslag. Dit aandeel van de wateropgave is afleesbaar in de berekening met de 'Watersleutel'.

Beoordeling

Stevige dijken

Een beperkt deel van het plangebied is binnen de beschermingszone van een waterkering gelegen. Dit betreft een zogenaamde landscheiding tussen de beheergebieden van het Hoogheemraadschap Delfland en Hoogheemraadschap Rijnland. Over eventuele beperkingen vanwege de ligging van deze waterkering heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Delfland. Het hoogheemraadschap heeft hierbij aangegeven dat onderhavige ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de aanwezige waterkering en dat hiervoor geen vergunning en/of meldingsplicht geldt.



Voldoende water

Voorkomen van wateroverlast

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toename van het verharde oppervlak. Ten behoeve van de watertoets is de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland ingevuld. Hieruit blijkt dat er voor onderhavige ontwikkeling extra waterbergings-eisen gesteld worden, te weten 87 m² aan extra oppervlaktewater of 52 m³ aan waterberging. Ten aanzien van de aanvullende eisen heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Het heeft de voorkeur om de extra waterberging in te vullen door middel van het plaatselijk verbreden van de ten zuiden van het plangebied aanwezige watergang. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan zal de waterging middels het plaatsen van infiltratiekratten ingevuld worden.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte (o.a. ter plaatse van de parkeerplaatsen) zal halfverharding worden toegepast (zie hiervoor ook de situatietekening die als bijlage 1 is bijgevoegd).

Het resultaat van de watersleutel is als bijlage 4 bijgevoegd.

Grondwater en voorkomen (zoet)watertekort

Ten behoeve van een grondkering zullen er verschillende damwanden geplaatst. Ten aanzien van eventuele effecten hiervan op het grondwater heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Hieruit blijkt dat nadelige effecten van de damwanden niet verwacht worden. Aangezien damwanden binnen de beschermingszone van de aanwezige landscheiding gerealiseerd worden, is hiervoor een separate vergunning aangevraagd.

Onderhoud en bagger

In het plangebied is geen watergang aanwezig, dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Schoon water

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermde ecologische zone. De woonfunctie vormt geen risico voor de (grond)waterkwaliteit. Bij de bouw zullen geen uitlopende materialen worden toegepast.

Biodiversiteit

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel zal bij de inrichting van de buitenruimte en aan de gebouwen rekening gehouden worden met vergroening en nestmogelijkheden voor verschillende soorten. Tevens krijgen de bergingen een sedumdak.

Gezuiverd afvalwater

Door middel van het toepassen van halfverharding in de openbare ruimte wordt het infiltreren van hemelwater bevorderd. Daarnaast zal het hemelwater en vuilwater gescheiden worden aangeboden om zodoende de rwzi zo veel mogelijk te ontlasten.

Klimaatadaptatie

Bij het bepalen van de waterbergingsopgave en de watersleutel is klimaatadaptatie en de opgave voor het richtjaar 2050 leidend.

Conclusie

Het plan is uit oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar.



4.4 Archeologie

Toetsingskader

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Gemeentelijk beleid archeologie

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten, samenwerkend in het Pact van Duivenvoorde, hebben een gezamenlijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in de Nota 'Het bodemarchief ontrafeld' en de daarbij behorende beleidskaart archeologie (november 2008). Van deze Nota heeft in 2013 een herijking plaatsgevonden. In de Nota archeologie wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. In de herijking worden diverse knelpunten uit de oorspronkelijke nota verholpen en worden onder anderen de vrijstellingsgrenzen verruimd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld. De gemeente Leidschendam Voorburg voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Ter plaatse van het deelgebied waarbij de bebouwing reeds gesloopt is, heeft een afgerond archeologisch onderzoek plaatsgevonden bestaande uit een bureau- en inventariserend booronderzoek. Hieruit is gebleken dat er geen archeologische waarden verwacht worden tot ca. 200 cm -mv. Indien verstoring plaatsvindt dieper dan 200 cm -mv, dan dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Aangezien het resterende deel van het plangebied nog bebouwd is, is ter plaatse enkel een bureauonderzoek uitgevoerd. Om vóór de sloop van de gebouwen beter inzicht te krijgen in de bodemopbouw en mogelijke archeologische niveaus is met het bevoegd gezag overeengekomen om in de achtertuinen en ter plaatse van de aan te leggen keerwand een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Ook zal gepoogd worden om een proefput aan te leggen ter plaatse van de mogelijke historische bebouwing aan de noordzijde van de geplande nieuwbouw. Bij het onderzoek wordt ook het proefsleuvenonderzoek dat is geadviseerd ter plaatse van blok 3 uitgevoerd. De wijze waarop het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd, is nader uitgewerkt in het Programma van Eisen (PvE).

Conclusie

Een nader onderzoek in de vorm van het graven van proefsleuven moet uitwijzen of er in het plangebied nog archeologische waarden aanwezig zijn. Het uitvoeren van de aanvullende benodigde onderzoeken zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen worden waardoor het aspect 'Archeologie' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. De rapportages van de uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage 5 en 6 bijgevoegd. Het programma van eisen dat opgesteld is voor het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek is als bijlage 7 bijgevoegd.



4.5 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb en richt zich onder meer op het verminderen van de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden en het versterken van de natuur.

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Beoordeling

Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling negatieve ecologische effecten heeft, zijn er verschillende verkennende en nadere ecologische onderzoeken uitgevoerd. Navolgend worden de resultaten samengevat:

- Ter plaatse van het reeds gesloopte woongebouw waren verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en huismus aanwezig. Om de sloop van het gebouw mogelijk te maken, is op 14 augustus 2018 een ontheffing Wet natuurbescherming verkregen.
- Ter plaatse van de nog bestaande gebouwen blijkt uit onderzoek dat er zomer-, kraam- en massawinterverblijfplaatsen aanwezig zijn. Ten behoeve van de voorgenomen sloop van deze gebouwen is op 21 juli 2023 een ontheffing Wet natuurbescherming verkregen.
- Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000- gebied of een gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland. Gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland kennen geen externe werking en daarmee vormt dit geen belemmering voor beoogde ontwikkeling. Om de stikstofeffecten van de voorgenomen ontwikkeling op in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden te onderzoeken is er voor zowel de gebruiks- als de realisatiefase (inclusief sloop) een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in beide fases geen depositie optreedt groter dan 0,00 mol/hectare/jaar.

Conclusie

Voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling is een ontheffing Wnb benodigd. Aangezien het verkrijgen van een ontheffing, gelet op de mogelijkheden voor tijdelijke en permanente mitigatie, aannemelijk is, vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van onderhavige ontwikkeling. Het verkennend natuuronderzoek is als bijlage 8 bijgevoegd, het nader onderzoek naar vleermuizen als bijlage 9. De rapportage van het uitgevoerde stikstofonderzoek is als bijlage 10 bijgevoegd.



4.6 Akoestiek

Toetsingskader

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een onderzoeksplicht voor geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen.

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen de onderzoek zone van de aanwezige wegen, moet akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Beoordeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft er akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaai plaatsgevonden (Akoestisch onderzoek bouwplan Nieuwstraat-Venestraat, Van Kooten akoestisch advies, d.d. 5 juli 2023). Hieruit is gebleken dat de geluidbelasting vanwege de Nieuwstraat-Venestraat en van de Rijksweg A4 de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Zonder maatregelen overschrijdt de geluidbelasting vanwege rijksweg A4 ter plaatse van 4 woningen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Om de geluidbelasting op verschillende plekken te reduceren zijn verschillende bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Uiteindelijk is gekozen voor het lokaal afschermen van verschillende geluidbelaste ramen, het toepassen van gesloten balustrades en het plaatsen van balkonschermen. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder en aan de meeste punten uit het gemeentelijk geluidbeleid. Bij aanvullende maatregelen staan de kosten niet meer in verhouding tot de verbetering in het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'akoestiek' vormt na het verlenen van de benodigde hogere waarden en het treffen van verschillende geluidwerende maatregelen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage 11 bijgevoegd.

4.7 Bedrijf en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van milieugevoelige functies een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Beoordeling

Een logiesfunctie wordt niet als een milieugevoelige functie gezien. De bedrijfsvoering van omliggende bedrijven wordt derhalve ook niet door de voorgenomen ontwikkeling belemmerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen bedrijven in hoge milieucategorieën aanwezig. Ter plaatse van het plangebied is dan ook geen sprake van een zware milieubelasting.

In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen woningen gelegen die belemmerd zouden worden door de toekomstige bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

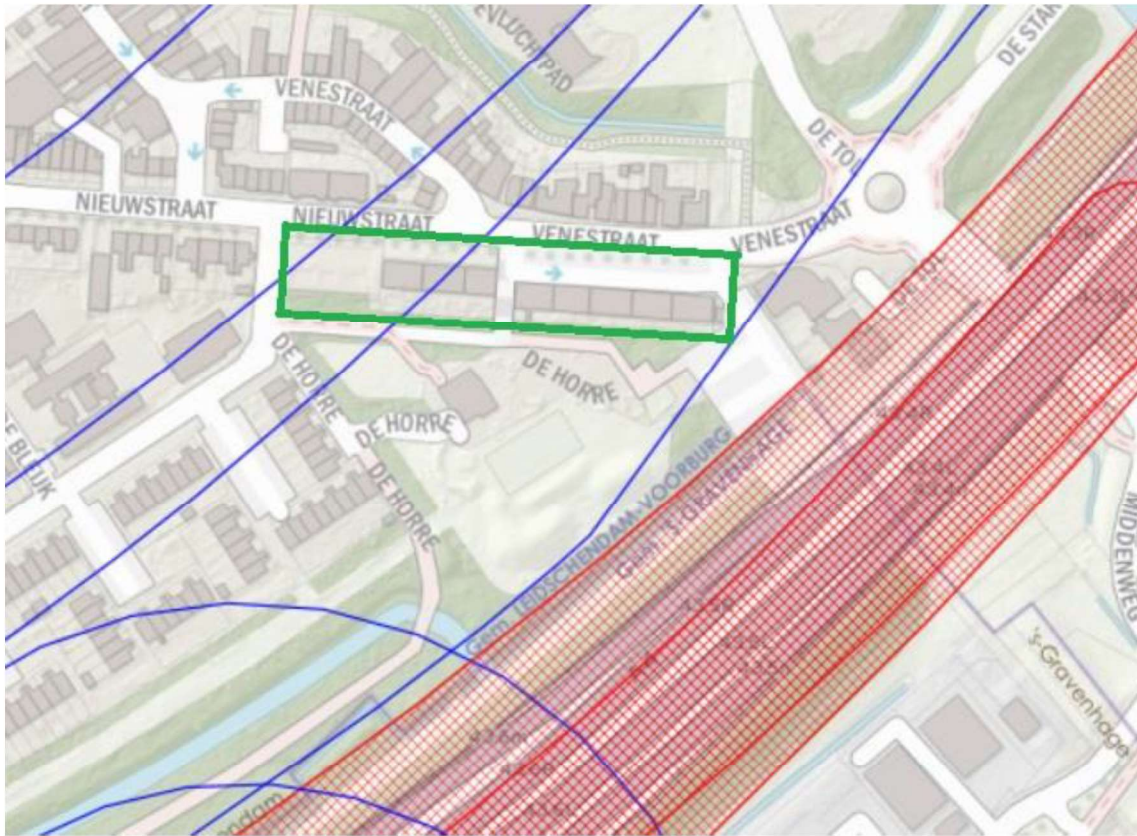
Het groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied, gelijktijdig, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico.

Beoordeling

In de directe nabijheid van het plangebied zijn twee potentiële risicobronnen gelegen, te weten:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A4;
- Hogedruk aardgasleiding.



Afbeelding 4.1: Aanwezige risicobronnen inclusief risicozones (rode contour betreft een plasbrandaandachtsgebied, blauwe zones betreffen invloedsgebieden)

Het plangebied is niet gelegen binnen een plasbrandaandachtsgebied of een binnen een $PR 10^{-6}$ contour. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen de 100% letaliteitscontour. Aangezien het plangebied wel gelegen is binnen de invloedsgebieden van zowel de gasleiding als van de rijksweg, dient bij de verantwoording van het groepsrisico ingegaan te worden op onderstaande aspecten:

- De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
- De hoogte van het groepsrisico.
- De bestrijdbaarheid.
- De zelfredzaamheid.

Personendichtheid

Wanneer de huidige situatie vergeleken wordt met de toekomstige situatie dan is er slechts sprake van een toevoeging van 28 appartementen. Dit betekent dat er ca. 75 personen meer binnen het invloedsgebied van de risicobronnen zich zullen begeven.

Groepsrisico

In het verleden zijn er verschillende berekeningen van het groepsrisico voor zowel de gasleiding als de rijksweg A4 in de directe nabijheid van het plangebied uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het groepsrisico voor beide risicobronnen ruim beneden de 0,1x de oriëntatiewaarde is gelegen. Zondermeer kan geconcludeerd worden



dat de toevoeging van 28 appartementen binnen het plangebied niet zal leiden tot een significante toename van het groepsrisico. Het groepsrisico zal in de toekomstige situatie ruim onder de 0,1x de oriëntatiewaarde blijven.

Bestrijdbaarheid

Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken is het van belang dat op het moment dat er iets misgaat de hulpverlening niet wordt belemmerd bij de uitvoering van haar taken. De inrichting van de ruimte kan de bestrijding echter negatief of positief beïnvloeden. Het is dus van belang knelpunten voor de hulpverlening in de ruimtelijke inrichting te voorkomen dan wel op te lossen. Veel van dit soort aspecten zullen in een rampbestrijdingsplan vastgelegd zijn of in het geval deze niet aanwezig is nog moeten worden vastgelegd.

Opstel mogelijkheden voor materieel; is er voldoende ruimte bij de bron en in de belaste omgeving om het materieel te stallen. Inzetbaarheid van middelen en personele capaciteit; zijn voldoende (blus)middelen aanwezig. De beheersbaarheid wordt bepaald door de mogelijkheden van de hulpdiensten om hun taken goed uit te oefenen. Diverse aspecten zijn vastgelegd in het regionaal crisisplan. Dit plan wordt regelmatig geactualiseerd.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende scenario. In onderhavig geval is dit een fakkelbrand.

In het geval van een fakkelbrand bij een aardgasleiding is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen in een gebied, afhankelijk van de gasleisng over een gebied van 40 tot 160 meter (de 100% letaliteit) slachtoffer worden. Buiten de 100% letaliteitcontour is bij geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Er worden geen gebouwen of instellingen binnen het invloedsgebied van de leiding gerealiseerd waarvan naar verwachting de personen die zich daarin bevinden in mindere mate zelfredzaam zijn. Mocht evacuatie toch nodig blijken: Het plangebied wordt ontsloten door voldoende wegen die van de aardgasleiding af zijn gericht en die gebruikt kunnen worden als vluchtroutes of aanrijroute voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Beoordeling

Verkeer

De toevoeging van 28 appartementen zorgt voor een dermate geringe extra verkeersgeneratie, dat zondermeer gesteld kan worden dat dit niet leidt tot negatieve verkeerskundige effecten.



Parkeren

Door Antea is er onderzoek gedaan naar het aantal benodigde en het aantal beschikbare parkeerplaatsen, dit onderzoek is als bijlage 12 bijgevoegd.

De toekomstige parkeerbehoefte bedraagt op basis van de gemeentelijke parkeernormen 96,4 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat de maximale parkeerbehoefte voor de bewoners van de appartementen stijgt van 81 parkeerplaatsen in de huidige situatie naar 96,4 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie.

Daarnaast is de parkeerdruk in de periode 17:00 - 20:00 uur tijdelijk hoger. Het ophalen van kinderen en de bewoners die terugkomen van hun werk zorgen voor een tijdelijke extra vraag van 6 parkeerplaatsen (verschil periode 17:00 - 20 uur en 24:00 uur).

In de toekomstige situatie, met maximaal gelijkblijvende parkeerdruk (uitgangspunt gemeente), moet de parkeercapaciteit 103 (96,4 + 6) parkeerplaatsen bedragen. In de huidige situatie zijn 93 parkeerplaatsen aanwezig. Dit houdt in dat er minimaal 10 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, waarbij de gemiddelde parkeerdruk in de drukste periode (17.00 - 20.00 uur) 91% bedraagt.

De initiatiefnemers zijn voornemens om 12 extra parkeerplaatsen aan te leggen. De twee extra parkeerplaatsen dragen bij aan verder verlagen van de parkeerdruk. In de toekomstige situatie blijven de 43 parkeerplaatsen ten zuidoosten (ter plaats van De Tol) behouden en wordt het aantal parkeerplaatsen ten noorden van de appartementengebouwen en langs de Nieuwstraat-Venestraat uitgebreid van 50 naar 62 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn op de situatietekening (zie afbeelding 4) weergegeven.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.



Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergegeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Beoordeling

De realisatie van 90 woningen valt ruimschoots binnen de kaders van het besluit 'niet in betekenende mate'. Gelet hierop is nader onderzocht de effecten op de luchtkwaliteit niet benodigd. Daarnaast kan op basis van bestaande achtergrondconcentraties (o.a. de landelijke monitoringstool Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied ruimschoots voldoet aan de geldende normen in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

Toetsingskader

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-Lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor het beoordelen van de vraag of een activiteit m.e.r.- (beoordeling)plichtig is kan niet enkel worden volstaan met een toets aan deze drempelwaarden, zoals deze in kolom 2 van bijlage C respectievelijk D behorende bij het Besluit m.e.r. zijn opgenomen.

Beoordeling

Bij de beoordeling aan het Besluit m.e.r. is het allereerst van belang of er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierbij zijn conform jurisprudentie met name de volgende zaken van belang:

- de aard en de omvang van de voorziene wijziging;
- de wijziging van opzet en vormgeving (eventuele uitbreiding bebouwde oppervlakte);
- mogelijke gevolgen voor het milieu;
- veranderingen van het woon- en leefklimaat (door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking);
- de vraag of het project is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling omvat de realisatie van drie woongebouwen waarmee in totaal 90 appartementen gerealiseerd worden. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.



Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een anmeldnotitie opgesteld. De anmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 13 toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de anmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat het bevoegd gezag wordt verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning wordt voorbereid met afdeling 3.4, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure bestaat uit verschillende fasen.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is in tijdens het watertoetsproces in overleg getreden met het Hoogheemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap ziet voor onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode is er mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het voornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Schade, toegebracht door deze planologische wijziging, zal worden verhaald op de aanvrager van het bouwplan middels een gesloten planschadeovereenkomst tussen gemeente en aanvrager.



Bijlage 1 Tekening toekomstige situatie



Bijlage 2 Bodemonderzoek Nieuwstraat 86



Bijlage 3 Bodemonderzoek Nieuwstraat-Venestraat



Bijlage 4 Watersleutel



Bijlage 5 Archeologisch onderzoek Nieuwstraat 86



Bijlage 6 Archeologische onderzoek Nieuwstraat-Venestraat



Bijlage 7 PvE archeologisch onderzoek



Bijlage 8 Natuurtoets



Bijlage 9 Nader ecologisch onderzoek vleermuizen



Bijlage 10 Stikstofonderzoek



Bijlage 11 Akoestisch onderzoek



Bijlage 12 Parkeeronderzoek



Bijlage 13 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

